Philip Nerb
Experte für geschlossene Fonds
Waldemer & Nerb GdbR, Nandlstädter Str. 19, 85419 Mauern
Fondsanalyse

# Walton Europe Brant County 2

Von **Philip Nerb**
MFC, Analyst

**Investitionsobjekte**
bis zu drei Grundstücksentwicklungen in Ontario, Kanada
**Nutzungsart**
Entwicklung zu Bauland
**Einkunftsart**
Gewerbebetrieb
**Mindestzeichnungssumme**
CAD 10.000 zzgl. 5% Agio
**Geplante Laufzeit**
5 Jahre, früheste Kündigung durch Anleger zum 01.01.2018
**Gesamtinvestition**
CAD 15,225 Mio. zzgl. 5% Agio
**Emissionskapital**
CAD 14,5 Mio. zzgl. 5% Agio
**Geplante Rendite**
Wertverdoppelung über Laufzeit
**Fremdkapital**
ohne
**Inflationsrate**
3% ab 2008
**Weichkosten**
18,1% incl. Agio
**Verkäuferin der Grundstücke**
Walton International Group Inc., Alberta, Kanada
**Investitionsquote**
78,4% incl. Agio
**Eigenbeteiligung Walton**
zwischen 5 und 25%
**Liquiditätsreserve**
CAD 377.002
**Treuhandkommanditist**
Fremdfirma, ZUS Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
**Alleinstellungsmerkmale**
Geringe Mindestanlagesumme. In Kanada etablierter Emittent mit einer exzellenten Leistungsbilanz.

## Der Initiator

Die Walton International Group Inc. (gegründet 1979), Calgary, ist ein Familienunternehmen in zweiter Generation. Das international tätige Unternehmen ist als Nischenanbieter ausschließlich auf die Entwicklung von Grundstücken in Kanada spezialisiert. Das vorliegende Angebot ist der zweite Publikumsfonds dieses Initiators in Deutschland. Es liegt eine umfangreiche und testierte Leistungsbilanz für die 194 Projekte der Vergangenheit vor. Bis dato weisen sämtliche Angebote positive Zahlen auf. Bei den bisher 32 abgewickelten Projekten lag die durchschnittliche Rendite bei über 24% p.a. Die durchschnittliche Haltezeit lag bei rund 7,2, bei den neueren Projekten unter 5 Jahren. Derzeit werden rund 35.000 Beteiligungen betreut, das verwaltete Volumen beträgt dabei über 12.000 ha. Damit ist dieser Anbieter als Entwickler nachweislich etabliert. Walton ist in der erlebten Kommunikation sehr kooperativ und aktiv.

**Stärken** – Erfahrener Nischenanbieter mit einer beeindruckenden Leistungsbilanz.

**Note für Außenauftritt** – A.

## Der Prospekt

Mit 147 Seiten fällt der Prospekt überdurchschnittlich umfangreich aus. Das Marktsegment der Projektentwicklung von Grundstücken (Land Banking) ist nachvollziehbar erläutert. Besonderheiten aus dem konzerninternen mehrstufigen Verlauf der Investition sind offen kommuniziert. Der Text ist gelungen, ebenso die optische Aufmachung.

**Stärken** – Die Besonderheiten des Angebots sind sehr gut erläutert.

## Der Markt

Der Initiator belegt eindrucksvoll den Wachstumsmarkt Grundstücksaufbereitung in Kanada. Die Walton-Gruppe nutzt über vier Stufen die komplette Wertschöpfungskette. Als „Land Banking“ werden dabei der Erwerb und die Verwertung strategisch günstig gelegener, nicht erschlossener Grundstücke mit Wachstumspotential bezeichnet. Neben einer positiven Bevölkerungsentwicklung weist Kanada seit zwölf Jahren ein stabiles Wirtschaftswachstum auf. Walton konzentriert sich

auf Grundstücke im Flächenentwicklungsbereich in der Provinz Ontario. Von der Regierung wurde für diesen geographischen Bereich (Greater Golden Horseshoe) ein langfristiger Entwicklungsplan veröffentlicht. Walton engagiert sich unter anderem über Gremienarbeit für den Erschließungsfortschritt. Während die Erträge von klassischen Immobilien hauptsächlich als Mieteinnahmen über eine längere Haltedauer erwirtschaftet werden, werden die Erträge beim vorliegenden Konzept aus einer signifikanten Wertsteigerung über eine kurze Haltedauer erzielt. Die Vorgehensweise ist wie folgt: Der Initiator erwirbt und beplant Grundstücke und bietet sie zum Kauf an. Dabei ist die letztendliche Nutzung grundsätzlich beliebig. Zugleich wird aktiv der passende Abnehmer gesucht. Wichtig hierfür ist ein etabliertes Netzwerk. Dieses ist nachweislich vorhanden. Für den vorliegenden Landentwicklungsfonds sieht Walton einen Gesamtanlagehorizont von fünf Jahren vor.

**Schwächen** – Enger Markt, der hervorragender Kontakte und einer extrem professionellen Arbeitsweise bedarf.

**Stärken** – Hochrentabler und etablierter Markt, der bei einer kurzen Investitionszeit hohe Renditen bietet.

## Die Objekte

Geplant ist die Investition in insgesamt bis zu drei Grundstükke in Kanada. Zwei benachbarte Parzellen sind per Kaufoption für die Fondsgesellschaft reserviert. Dabei handelt es sich um vereinzelt bebautes Farmland mit einer Gesamtfläche von rund 83,31 ha. Die Region um Toronto ist ein ausgesprochener Zuwanderungsmagnet. Um das erwartete Wachstum der kommenden Jahre zu kanalisieren, wurde von Regierungsseite ein territorialer Bebauungsplan veröffentlicht. Die verschiedenen Gebiete sind in Zonen unterteilt. Der vorliegende Fonds soll in Grundstücke in einer dieser besonders geförderten Wachstumszonen um Brantford investieren. Die verkehrstechnische Infrastruktur ist ausgereift, für die kommenden Jahre ist ein weiterer Ausbau geplant. Die Lage gewährleistet ein deutliches Wertsteigerungspotential. Interessanterweise sind die einzelnen ausgewählten Anlageobjekte für den Fondserfolg nachrangig. Sollte aus welchen Gründen auch immer eine geplante Investition nicht realisierbar sein, steht es dem Fondsmanagement frei, alternative Anlageobjekte nach dem vorgegebenen Auswahlkatalog zu suchen. Die damit mögliche Flexibilität ist in meinen Augen ein wichtiger Wettbewerbsvorteil dieses Fonds. Für den wirtschaftlichen Erfolg wichtig ist das umfassende Vorgehen Waltons. Neben einer sehr detaillierten Analyse- und Planungsvorarbeit wird durch ein aktives, u.a. auch politisches, Engagement der nachhaltige Ertrag der Investitionen gesichert. So steht in der Regel bei Einkauf der Grundstücke die geeignete Käuferzielgruppe fest. Diese wird durch bestehende und erprobte Kontakte vor Ort aktiviert.

**Schwächen** – Durch die mangelnde Diversifikation (beide Zielgrundstücke sind direkt benachbart) erhöhtes Anlagerisiko.

**Stärken** – Bisher zwei Grundstücke mit deutlichem Wertsteigerungspotential reserviert.

## Das Konzept

Der Anleger soll in bis zu drei zu entwickelnde Grundstükke in Ontario, Kanada, investieren. Zwei Grundstücke sind über eine Kaufoption erworben und werden derzeit im Konzernverbund gehalten. Bei einer geplanten Laufzeit von rund fünf Jahren sollte der Investor mit einer marktüblichen Rendite im zweistelligen Bereich nach Gebühren und Steuern rechnen können. Die Weichkosten liegen bei hohen 18,1% (incl. Agio). Alleine die Vertriebskosten schlagen mit 15% zu Buche. Die Auswahlparameter für die einzelnen Grundstücke sind nachvollziehbar. Die Marktsituation sorgt für ein sehr gutes Risikoprofil. Die gesamte Anlage ist in CAD dotiert, dadurch entsteht ein Wechselkursrisiko. Im Rahmen einer Portfoliodiversifikation kann andererseits derzeit eine Investition in CAD sinnvoll sein. Der Fonds kommt ohne Fremdmittel aus. Die Mindestbeteiligungssumme fällt für einen Projektentwicklungsfonds ungewöhnlich niedrig aus. Da die zu erwerbenden Grundstücke bereits im Konzernverbund gehalten werden, liegt kein Auswahl- oder Erwerbsrisiko vor. Der Emittent kann eine exzellente langjährige Leistungsbilanz vorweisen. Er ist in Kanada etabliert und offensichtlich gut vernetzt. Der Initiator ist nicht nachrangig am Gewinn beteiligt, was üblich wäre. Andererseits ist Walton bei sämtlichen Fonds zu zwischen 5 und 25% beteiligt. Dies sorgt für ein nachhaltiges Interesse an einer positiven Projektentwicklung.

**Schwächen** – Fremdwährungsrisiko auf Anlegerebene. Hohe Vertriebskosten. Geringe Diversifikation.

**Stärken** – Professionelle Partner. Interessanter Markt. Sehr positive Leistungsbilanz. Direkte Beteiligung des Initiators an den einzelnen Projekten.

## Summa summarum

*halte ich das vorliegende Angebot „Brant County 2“ des Initiators Walton Europe für sehr gut. Der Außenauftritt verdient ein A. Das Anlagekonzept ist überzeugend, die mögliche Durchschnittsrendite liegt deutlich über der konventioneller Immobilienfonds. Auf Grund der nachgewiesenen Expertise des Initiators vor Ort erscheint die Planerfüllungssicherheit sehr hoch. Das aktuelle Angebot verdient meiner Meinung nach eine Bewertung mit „sehr gut“ (1-).* ■